

日本ロジスティクスファンド投資法人

平成20年1月期 決算説明会資料



総括：第1フェーズ（資産1,000億円・EPS15千円） ほぼ達成

第6期以降 予想分配金 第6期14,500円・第7期14,800円

第5期決算 第5期確定分配金 14,022円
- H19.9.13短信予想比+372円(+2.7%)
- 期末稼働率98.1%・期末有利子負債比率8.2%

H20.1.21 浦安千鳥物流センターⅡ追加取得を発表
- ポートフォリオ総額 958億円(取得価格ベース)

H19.12.20 小牧物流センター追加取得を発表
- ポートフォリオ総額 942億円(取得価格ベース)

第4期末 公募増資・4物件追加取得を発表
- ポートフォリオ総額 921億円(取得価格ベース)
- 出資総額 820億円・一口当たり出資額670,658円(H19.8.31時点)



CHAPTER 1. 第5期(平成20年1月期)決算概要

第5期決算／第6期以降予想

| | 第5期実績 | | 対前期 | | 第6期予想 | 第7期予想 |
|---------|--------------------|----------|-----|-------|--------------------|--------------------|
| | (H19.8.1～H20.1.31) | 差額 | | 増減比 | (H20.2.1～H20.7.31) | (H20.8.1～H21.1.31) |
| 営業収益 | 3,519百万円 | +375百万円 | | 11.9% | 3,880百万円 | 3,944百万円 |
| 経常利益 | 1,715百万円 | +233百万円 | | 15.8% | 1,774百万円 | 1,811百万円 |
| 当期純利益 | 1,714百万円 | +233百万円 | | 15.8% | 1,773百万円 | 1,810百万円 |
| 1口当り分配金 | 14,022円 | +407円 | | 3.0% | 14,500円 | 14,800円 |
| 1口当りFFO | 21,120円 | +894円 | | 4.4% | 22,200円 | 22,500円 |
| 発行済投資口数 | 122,300口 | +13,500口 | | 12.4% | 122,300口 | 122,300口 |
| 総賃貸可能面積 | 521,110.63㎡ | | | | 527,303.43㎡ | 527,303.43㎡ |
| 物件数 | 22物件 | | | | 23物件 | 23物件 |
| 稼働率 | 98.1% | | | | 98.1% | 98.1% |

第5期決算概要

(単位:百万円)

営業損益

- 新規取得物件の収益貢献(+220)
- 既存物件の賃料更改(△34)
- 修繕費の減少(+134)
- 一般管理費の増加(△51)

営業外損益

- 支払利息(△26)

第6/7期予想の前提(第5期対比)

(単位:百万円)

増収要因

- 追加物件通期稼働(6期+338/7期+403)

減益要因

- 公租公課増加(6期△83/7期△83)
- 修繕費増加(6期△54/7期△87)
- 減価償却費増加(6期△76/7期△73)
- 支払利息増加(6期△23/7期△23)

(注)本予想は、一定条件の下に算出した平成20年3月7日時点でのものです。テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

第5期 予想・実績対比

| | 第5期実績 | 第5期予想 (H19.9.13時点) | 差額 | 増減比 |
|---------|----------|-----------------------|--------|------|
| 営業収益 | 3,519百万円 | 3,494百万円 | +25百万円 | 0.7% |
| 経常利益 | 1,715百万円 | 1,670百万円 | +45百万円 | 2.7% |
| 当期純利益 | 1,714百万円 | 1,669百万円 | +45百万円 | 2.7% |
| | | | | |
| 1口当り分配金 | 14,022円 | 13,650円 | +372円 | 2.7% |

予想との乖離要因

(単位:百万円)

- 小牧物流センター取得 収益増(+13)
- 一般管理費の圧縮(+19)
- 営業外収益の増加(+5)

賃貸事業収支(第5期)

(単位:百万円)

| 科目 | 第5期 自平成19年8月1日 至平成20年1月31日 | | 第4期 自平成19年2月1日 至平成19年7月31日 | | 増減 金額 |
|-----------------------------|----------------------------------|--------------|----------------------------------|--------------|------------|
| | 金額 | 百分比 | 金額 | 百分比 | |
| 賃貸事業収益 | 3,519 | 100.0% | 3,143 | 100.0% | 375 |
| 賃貸事業費用 | 1,400 | 39.8% | 1,341 | 42.7% | 59 |
| 公租公課 | 275 | 7.8% | 274 | 8.7% | 0 |
| 外注委託費 | 82 | 2.4% | 60 | 1.9% | 22 |
| 水道光熱費 | 75 | 2.1% | 58 | 1.9% | 16 |
| 修繕費 | 44 | 1.3% | 179 | 5.7% | △134 |
| 保険料 | 18 | 0.5% | 15 | 0.5% | 2 |
| その他費用 | 36 | 1.0% | 32 | 1.0% | 3 |
| 減価償却費 | 867 | 24.7% | 708 | 22.5% | 158 |
| 固定資産除却損 | 0 | 0.0% | 10 | 0.3% | △9 |
| Net Operating Income | 2,986 | 84.9% | 2,521 | 80.2% | 465 |
| Net Cash Flow | 2,879 | 81.8% | 2,462 | 78.3% | 416 |
| 賃貸事業利益 | 2,118 | 60.2% | 1,801 | 57.3% | 316 |

| 第5期(平成20年1月期) | |
|---------------|-------------|
| ポートフォリオ期末帳簿価額 | 92,709百万円 |
| NOI利回り(年換算) | 6.3% |
| NOI | 2,986百万円 |
| 固都税相当 | △57百万円 |
| 実質NOI | 2,929百万円 |
| 償却後利回り(年換算) | 4.4% |
| 賃貸事業利益 | 2,118百万円 |
| 固都税相当 | △57百万円 |
| 実質賃貸事業利益 | 2,061百万円 |

| 第4期(平成19年7月期) | |
|---------------|-------------|
| ポートフォリオ期末帳簿価額 | 69,700百万円 |
| NOI利回り(年換算) | 7.3% |
| NOI | 2,521百万円 |
| 固都税相当 | △2百万円 |
| 実質NOI | 2,519百万円 |
| 償却後利回り(年換算) | 5.2% |
| 賃貸事業利益 | 1,801百万円 |
| 固都税相当 | △2百万円 |
| 実質賃貸事業利益 | 1,799百万円 |

※ NOI利回り=実質NOI÷ポートフォリオ期末帳簿価額÷184×365
 ※ 償却後利回り=実質賃貸事業利益÷ポートフォリオ期末帳簿価額÷184×365

※ NOI利回り=実質NOI÷ポートフォリオ期末帳簿価額÷181×365
 ※ 償却後利回り=実質賃貸事業利益÷ポートフォリオ期末帳簿価額÷181×365

賃貸事業収支(第5期)補足 収益性分析

- 5物件追加取得により、NOI利回りは実質**0.4%**低下しています。
- 巡航ベースのNOI利回りは、**7.0%**程度と想定しています。

| | | 第5期実績 | 運用期間調整 | フル稼働調整 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 合計 (22物件) | 期末帳簿価額 | 92,709百万円 | 92,709百万円 | 92,709百万円 |
| | NOI利回り(年換算) | 6.3% | 6.7% | 7.2% |
| | 実質NOI | 2,929百万円 | 3,144百万円 | 3,343百万円 |
| | 償却後利回り(年換算) | 4.4% | 4.6% | 5.1% |
| | 実質賃貸事業利益 | 2,061百万円 | 2,169百万円 | 2,369百万円 |
| 第4期末 保有物件 (17物件) | 期末帳簿価額 | 69,126百万円 | 69,126百万円 | 69,126百万円 |
| | NOI利回り(年換算) | 7.5% | 7.6% | 7.6% |
| | 実質NOI | 2,622百万円 | 2,645百万円 | 2,645百万円 |
| | 償却後利回り(年換算) | 5.5% | 5.6% | 5.6% |
| | 実質賃貸事業利益 | 1,912百万円 | 1,935百万円 | 1,935百万円 |
| 第5期 取得物件 (5物件) | 期末帳簿価額 | 23,582百万円 | 23,582百万円 | 23,582百万円 |
| | NOI利回り(年換算) | 2.6% | 4.2% | 5.9% |
| | 実質NOI | 307百万円 | 498百万円 | 698百万円 |
| | 償却後利回り(年換算) | 1.3% | 2.0% | 3.6% |
| | 実質賃貸事業利益 | 148百万円 | 233百万円 | 433百万円 |

Δ0.4%

期末算定価額(推移)

| | 期末算定価額 期末帳簿価額 | | 期末算定価額－期末帳簿価額 | | 第4期 | | 第3期 | | 第2期 | | 第1期 | |
|-------|---------------|--------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|--------|
| | (百万円) | (百万円) | (百万円) | 増減比(%) | (百万円) | 増減比(%) | (百万円) | 増減比(%) | (百万円) | 増減比(%) | (百万円) | 増減比(%) |
| 船橋 | 9,970 | 8,088 | 1,881 | 23.3% | 1,769 | 21.5% | 1,633 | 19.6% | 1,306 | 15.4% | 1,078 | 12.6% |
| 浦安 | 5,240 | 2,896 | 2,343 | 80.9% | 1,256 | 43.3% | 1,098 | 37.7% | 521 | 17.9% | 213 | 7.3% |
| 平塚 | 2,100 | 1,427 | 672 | 47.1% | 552 | 38.4% | 480 | 33.1% | 307 | 21.1% | 205 | 13.9% |
| 東京新木場 | 3,340 | 2,385 | 954 | 40.0% | 755 | 31.4% | 675 | 27.8% | 464 | 19.0% | 254 | 10.3% |
| 浦安千鳥 | 9,610 | 5,902 | 3,707 | 62.8% | 3,248 | 54.6% | 2,812 | 46.9% | 664 | 11.0% | — | — |
| 船橋西浦 | 7,490 | 5,486 | 2,003 | 36.5% | 1,605 | 28.9% | 1,707 | 30.4% | 1,061 | 18.7% | — | — |
| 船橋西浦Ⅱ | 12,300 | 8,962 | 3,337 | 37.2% | 2,707 | 29.8% | 2,388 | 25.9% | 1,466 | 15.7% | — | — |
| 川崎 | 13,700 | 10,683 | 3,016 | 28.2% | 2,414 | 22.4% | 1,934 | 17.8% | 932 | 8.5% | — | — |
| 習志野 | 2,130 | 1,672 | 457 | 27.4% | 366 | 21.7% | 314 | 18.6% | 163 | 9.6% | — | — |
| 横須賀 | 4,310 | 3,205 | 1,104 | 34.5% | 885 | 27.3% | 767 | 23.4% | 518 | 15.6% | — | — |
| 八千代 | 2,680 | 2,235 | 444 | 19.9% | 344 | 15.3% | 243 | 10.7% | 85 | 3.7% | — | — |
| 横浜福浦 | 10,400 | 9,814 | 585 | 6.0% | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 八千代Ⅱ | 6,250 | 5,462 | 787 | 14.4% | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 大東 | 11,800 | 7,449 | 4,350 | 58.4% | 3,798 | 50.6% | 2,664 | 35.3% | 1,174 | 15.4% | 320 | 4.2% |
| 大阪福崎 | 5,550 | 3,976 | 1,573 | 39.6% | 1,290 | 32.2% | 987 | 24.4% | 474 | 11.7% | 121 | 3.0% |
| 中部春日 | 791 | 731 | 59 | 8.1% | 35 | 4.9% | △9 | △1.3% | — | — | — | — |
| 門真 | 1,180 | 1,166 | 13 | 1.1% | 26 | 2.5% | — | — | — | — | — | — |
| 小牧 | 2,110 | 2,182 | △72 | △3.3% | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 前橋 | 1,380 | 1,190 | 189 | 15.9% | 118 | 9.9% | 77 | 6.4% | 46 | 3.8% | △3 | △0.3% |
| 羽生 | 1,900 | 1,665 | 234 | 14.1% | 171 | 10.2% | 127 | 7.5% | 84 | 4.9% | 60 | 3.5% |
| 加古川 | 2,260 | 2,093 | 166 | 7.9% | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 埼玉騎西 | 4,300 | 4,029 | 270 | 6.7% | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 合計 | 120,791 | 92,709 | 28,081 | 30.3% | 21,346 | 30.6% | 17,903 | 25.8% | 9,272 | 13.4% | 2,251 | 7.5% |

(注1) 第1期から第4期につきましては、各期末における期末算定価額と期末帳簿価額の差異を表示しております。

(注2) 増減比は、各期末における期末算定価額と期末帳簿価額の差異を期末帳簿価額で割って算出しております。

ポートフォリオデータ(キャップレート・NOI利回り等)

| | 期末算定価額 (百万円) | DCF割引率 | Terminal Cap | Direct Cap | NOI | NOI利回り | 稼働率 | PML値 | 築年数 |
|-------|-----------------|---------------------------------------|--------------|------------|--------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| 船橋 | 9,970 | 5.1% | 5.5% | - | 371 | 9.1% | 100.0% | 13.0% | 14.3 |
| 浦安 | 5,240 | 5.0% | - | - | 105 | 7.2% | 100.0% | 18.3% | 21.3 |
| 平塚 | 2,100 | 5.5% | 6.0% | 5.7% | 61 | 8.5% | 100.0% | 21.1% | 17.4 |
| 東京新木場 | 3,340 | 1~3年目:4.9% 4~10年目:5.1% | 5.4% | 5.1% | 75 | 6.3% | 100.0% | 17.6% | 14.9 |
| 浦安千鳥 | 9,610 | 1~5年目:4.8% 6~10年目:5.0% | 5.1% | 4.8% | 223 | 7.5% | 100.0% | 13.8% | 2.1 |
| 船橋西浦 | 7,490 | 1~3年目:4.9% 4~10年目:5.1% | 5.3% | 5.0% | 186 | 6.7% | 100.0% | 7.1% | 2.0 |
| 船橋西浦Ⅱ | 12,300 | 1~8年目:4.9% 9~10年目:5.1% | 5.7% | 5.4% | 359 | 7.9% | 100.0% | 11.5% | 22.1 |
| 川崎 | 13,700 | 5.0% | 5.2% | 4.9% | 369 | 6.9% | 100.0% | 14.6% | 18.6 |
| 習志野 | 2,130 | 1~3年目:5.2% 4~10年目:5.4% | 5.4% | 5.1% | 54 | 6.4% | 100.0% | 11.3% | 2.3 |
| 横須賀 | 4,310 | 5.6% | 6.2% | 5.9% | 123 | 7.6% | 100.0% | 22.0% | 17.5 |
| 八千代 | 2,680 | 5.5% | 6.0% | 5.7% | 80 | 7.2% | 100.0% | 9.1% | 35.8 |
| 横浜福浦 | 10,400 | 5.4% | 5.5% | 5.2% | 193 | 5.1% | 72.2% | 16.3% | 0.9 |
| 八千代Ⅱ | 6,250 | 1~10年目:5.1% 11年目:5.3% | 5.7% | 5.4% | 37 | 2.0% | 100.0% | 7.6% | 0.4 |
| 大東 | 11,800 | 5.5% | 5.6% | 5.3% | 355 | 9.5% | 100.0% | 16.3% | 18.5 |
| 大阪福崎 | 5,550 | 5.4% | 5.5% | 5.2% | 145 | 7.3% | 100.0% | 14.1% | 3.3 |
| 中部春日 | 791 | 5.3% | 5.6% | - | 13 | 3.6% | 100.0% | - | - |
| 門真 | 1,180 | 5.5% | 5.6% | 5.3% | 14 | 2.4% | 100.0% | 13.3% | 14.9 |
| 小牧 | 2,110 | 1~7年目:5.3% 8~10年目:5.5% | 5.6% | 5.3% | 12 | 5.8% | 100.0% | 8.7% | 13.5 |
| 前橋 | 1,380 | 1~2年目:5.5% 3~10年目:5.7% | 5.7% | 5.4% | 37 | 6.3% | 100.0% | 9.0% | 3.0 |
| 羽生 | 1,900 | 1~3年目:5.5% 4~10年目:5.7% | 5.8% | 5.5% | 53 | 6.4% | 100.0% | 11.6% | 2.3 |
| 加古川 | 2,260 | 5.7% | 5.8% | 5.5% | 55 | 6.5% | 100.0% | 4.7% | 0.5 |
| 埼玉騎西 | 4,300 | 1~3年目:5.4% 4年目:5.5% 5~10年目:5.6% | 5.8% | 5.5% | 56 | 6.5% | 100.0% | 10.5% | 0.8 |
| 合計 | 120,791 | | | | 2,986 | 6.4% | 98.1% | 10.2% | 11.1 |

(注1) NOI利回り(対帳簿価額)は、実際のNOIを使用して計算を行っているため、固都税の調整を行っているP6記載のNOI利回りとは異なります。

(注2) 平塚物流センター及び横須賀物流センターは、地震保険を付保しています。

ポートフォリオ構成

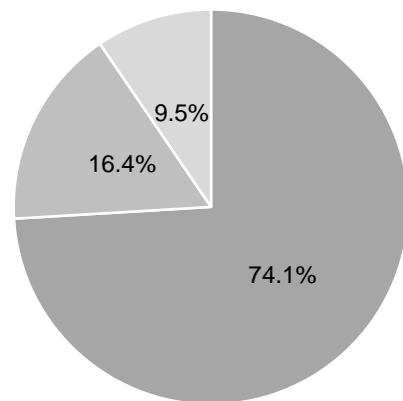
第5期末時点

| | |
|-----------|--------------------------|
| 物件数 | 22物件 |
| ポートフォリオ総額 | 94,248百万円 |
| 期末稼働率 | 98.1% |
| 総賃貸可能面積 | 521,110.63m ² |

地域別比率

(取得価格ベース)

安定した賃貸需要が見込める
首都圏中心

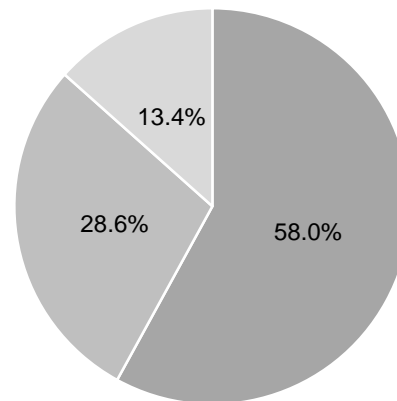


- 首都圏湾岸部及び首都圏内陸部
- 近畿地域、中部地域及び九州地域
- その他

総賃貸可能面積別比率

(取得価格ベース)

大型物流施設保有

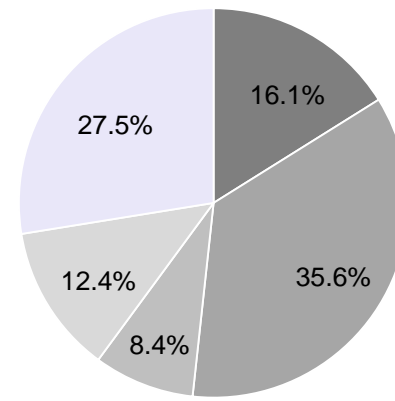


- 3万m²超
- 1万m²超3万m²以下
- 1万m²以下

賃貸借期間別比率

(年間賃料ベース)

中長期の賃貸借契約期間

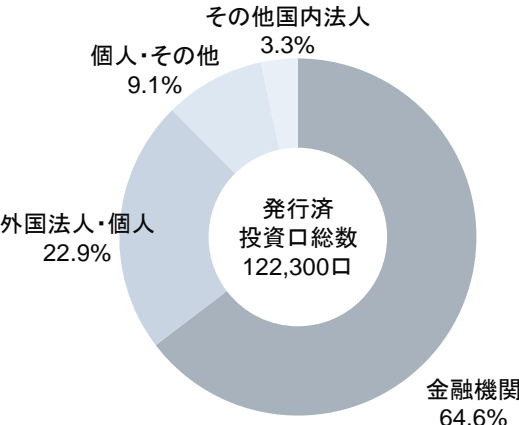


- 10年超
- 5年超10年以内
- 3年超5年以内
- 3年以内(当初契約)
- 3年以内(自動更新)

平均残存契約期間 6.1年

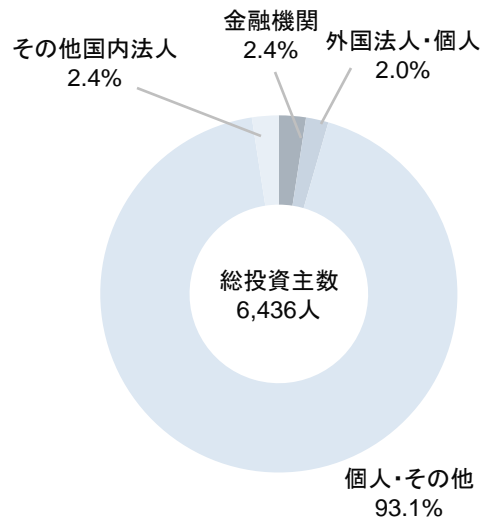
投資主の状況

投資口所有者の構成



内訳

投資主の構成



投資口所有者の内訳とその推移

(平成20年1月31日現在)

| 所有者区分 | 第5期 | | 第4期 | | 増減 |
|---------------|---------|--------|---------|--------|-------|
| | 投資口数 | 比率 | 投資口数 | 比率 | |
| 金融機関(証券会社を含む) | 79,062 | 64.6% | 67,265 | 61.8% | 2.8% |
| 銀行・信託銀行 | 62,184 | 50.8% | 55,834 | 51.3% | △0.5% |
| 都市銀行 | 897 | 0.7% | 807 | 0.7% | 0.0% |
| 地方銀行 | 18,214 | 14.9% | 15,754 | 14.5% | 0.4% |
| 信託銀行 | 43,073 | 35.2% | 39,273 | 36.1% | △0.9% |
| 生命保険会社 | 4,667 | 3.8% | 3,039 | 2.8% | 1.0% |
| 損害保険会社 | 1,552 | 1.3% | 904 | 0.8% | 0.4% |
| その他金融 | 8,676 | 7.1% | 5,448 | 5.0% | 2.1% |
| 信用金庫 | 4,142 | 3.4% | 3,097 | 2.8% | 0.5% |
| その他 | 4,534 | 3.7% | 2,351 | 2.2% | 1.5% |
| 証券会社 | 1,983 | 1.6% | 2,040 | 1.9% | △0.3% |
| 外国法人・個人 | 28,057 | 22.9% | 30,852 | 28.4% | △5.4% |
| 個人・その他 | 11,129 | 9.1% | 7,110 | 6.5% | 2.6% |
| その他国内法人 | 4,052 | 3.3% | 3,573 | 3.3% | 0.0% |
| 合計 | 122,300 | 100.0% | 108,800 | 100.0% | — |

上位10投資主一覧

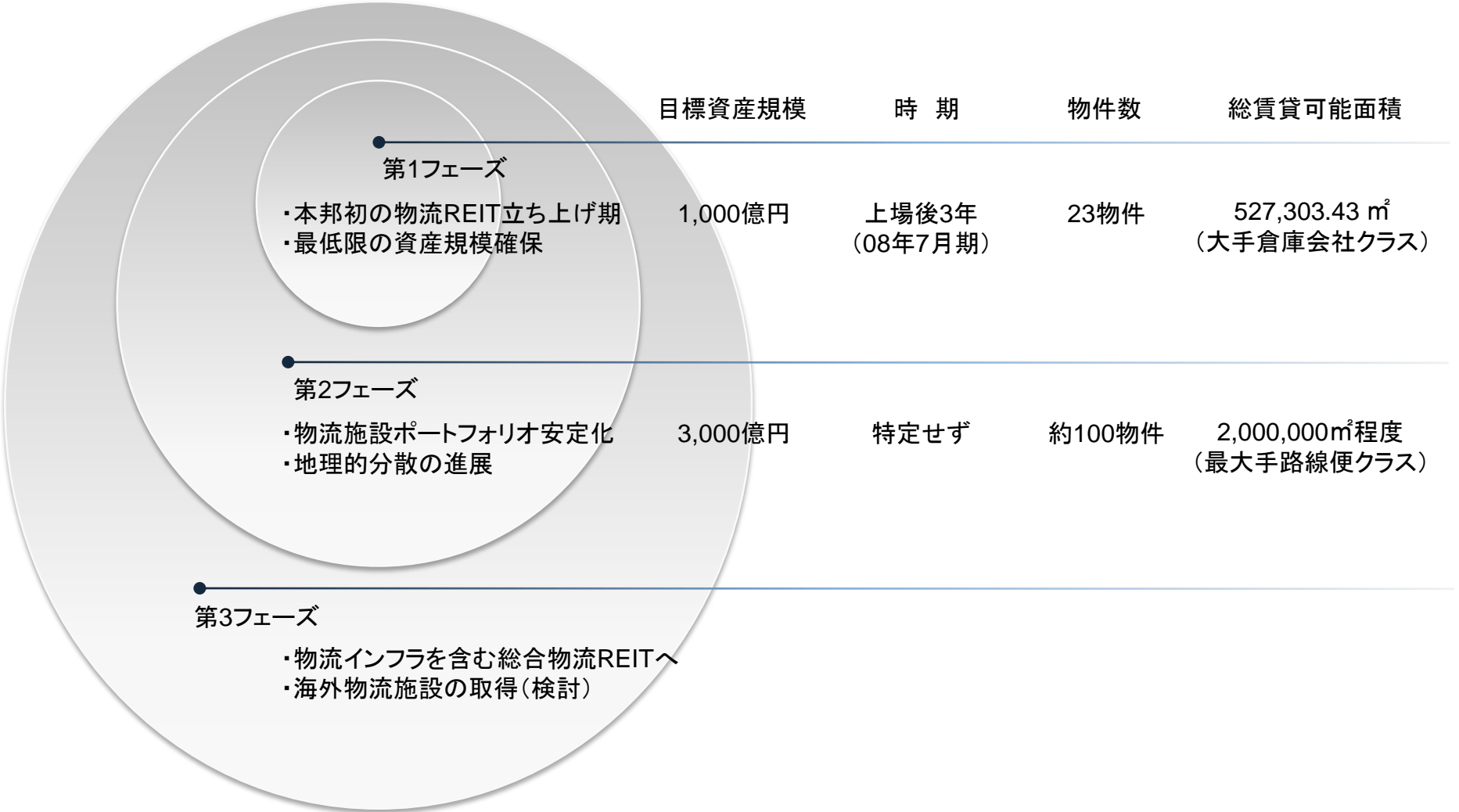
(平成20年1月31日現在)

| 氏名又は名称 | 住所 | 所有投資口数 (口) | 比率 (%) |
|------------------------------------|---|---------------|-----------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口) | 東京都中央区晴海一丁目8番11号 | 9,435 | 7.7% |
| 日興シティ信託銀行株式会社 (投信口) | 東京都品川区東品川二丁目3番14号 シティグループセンター | 9,138 | 7.5% |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟 | 7,941 | 6.5% |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 東京都千代田区大手町二丁目2番2号 | 7,167 | 5.9% |
| 日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口) | 東京都港区浜松町二丁目11番3号 | 6,009 | 4.9% |
| ザバンクオブニューヨークトリーティー ジャスデック アカUNT | AVENUE DES ARTS,35 KUNSTLAAN,1040 BRUSSELS,BELGIUM | 4,525 | 3.7% |
| 株式会社北洋銀行 | 北海道札幌市中央区大通西三丁目11番地 | 3,340 | 2.7% |
| アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエイエル | 東京都千代田区丸の内一丁目1番3号 | 2,712 | 2.2% |
| 三井生命保険株式会社 | 東京都千代田区大手町一丁目2番3号 | 2,303 | 1.9% |
| 株式会社池田銀行 | 大阪府池田市城南二丁目1番11号 | 2,115 | 1.7% |
| | 合 計 | 54,685 | 44.7% |



CHAPTER 2. 安定成長に向けた取り組み

成長シナリオ(外部成長目標)



成長シナリオ(取得環境)

■ 取得環境



- キャップレートの調整局面
- 持込み物件(既存)は増加傾向
- 開発型物件への継続的取り組み

■ 金融環境



- サブプライム問題の深刻化
- エクイティ調達コストの上昇
- デット調達コストは横ばい予想

物件取得の環境はやや改善

レバレッジの活用

取得余力を活用した物件取得

| 負債比率 | 取得余力 |
|------|------------|
| 20% | 10,825百万円 |
| 30% | 25,486百万円 |
| 40% | 45,033百万円 |
| 50% | 72,400百万円 |
| 60% | 113,450百万円 |

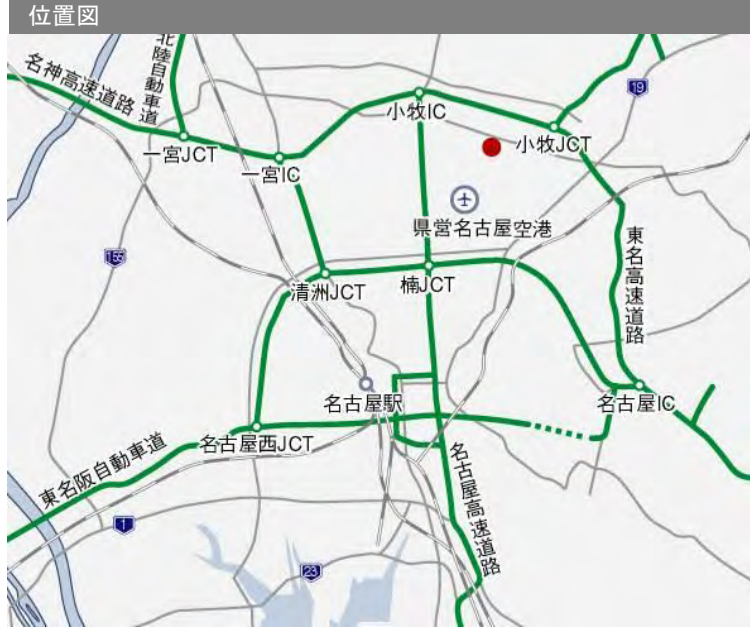
スポンサーによるウェアハウジング活用



追加取得物件のご紹介:小牧物流センター

株式会社日本アクセスの地域配送拠点

- 小牧IC周辺は、中部全域をカバーできる中心的流通拠点として注目されているエリア。
- 28台分の接車バース・ドックシェルター等を備え、24時間操業可能な周辺環境にある施設。
- 日本アクセスの地域配送拠点として計画された、DC型物流センター。



| | |
|---------|-------------------------------------|
| 所在地 | 愛知県小牧市大字下末字長田790番1他 |
| 総賃貸可能面積 | 9,486.45㎡ |
| 建築時期 | 平成6年8月5日 |
| 取得価格 | 2,100百万円(想定NOI利回り:5.2%) |
| 主要テナント | 株式会社日本アクセス |
| 賃貸借の概要 | 普通建物賃貸借契約(期間20年) 契約期限:平成26年8月31日 |
| 主な荷物 | 食料・飲料品 |

追加取得物件のご紹介: 浦安千鳥物流センターII

流通加工スペースを備えた首都圏への配送拠点

- 首都圏へのアクセスに優れる立地と、物流業務に適した周辺環境。
- 汎用的な建物スペック(天井高・柱間隔・床荷重)に加えて、5階に流通加工スペースを備え、多様なニーズに対応できる施設仕様。
- テナントは東日本エリアを中心に物流事業を展開するナカノ商会。

| | |
|---------|-----------------------------------|
| 所在地 | 千葉県浦安市千鳥10番1 |
| 総賃貸可能面積 | 6,192.80㎡ |
| 建築時期 | 平成13年1月16日 |
| 取得価格 | 1,640百万円(想定NOI利回り:5.3%) |
| 主要テナント | 株式会社ナカノ商会 |
| 賃貸借の概要 | 普通建物賃貸借契約(期間3年) 契約期限:平成23年2月7日 |
| 主な荷物 | 日用品雑貨・衣料品 |



中長期に安定した収益が期待できる資産への厳選投資



日本ロジスティクスファンド投資法人
Japan Logistics Fund, Inc.

スポンサー関連の取得物件: **92.4%**(取得価格ベース)

開発型案件への取組み

開発型物件の優先交渉権

BESTINVEST
KENEDIX



M-12 横浜福浦物流センター

 三井物産株式会社



O-4 埼玉騎西物流センター

投資情報の収集

スポンサーネットワークからの
物流施設の売買情報

 中央三井信託銀行
The Chuo Mitsui Trust and Banking Company, Limited



M-8 川崎物流センター



T-2 大阪福崎物流センター

物流関連事業者との協働

物流関連事業者との
セールアンドリースバック取引

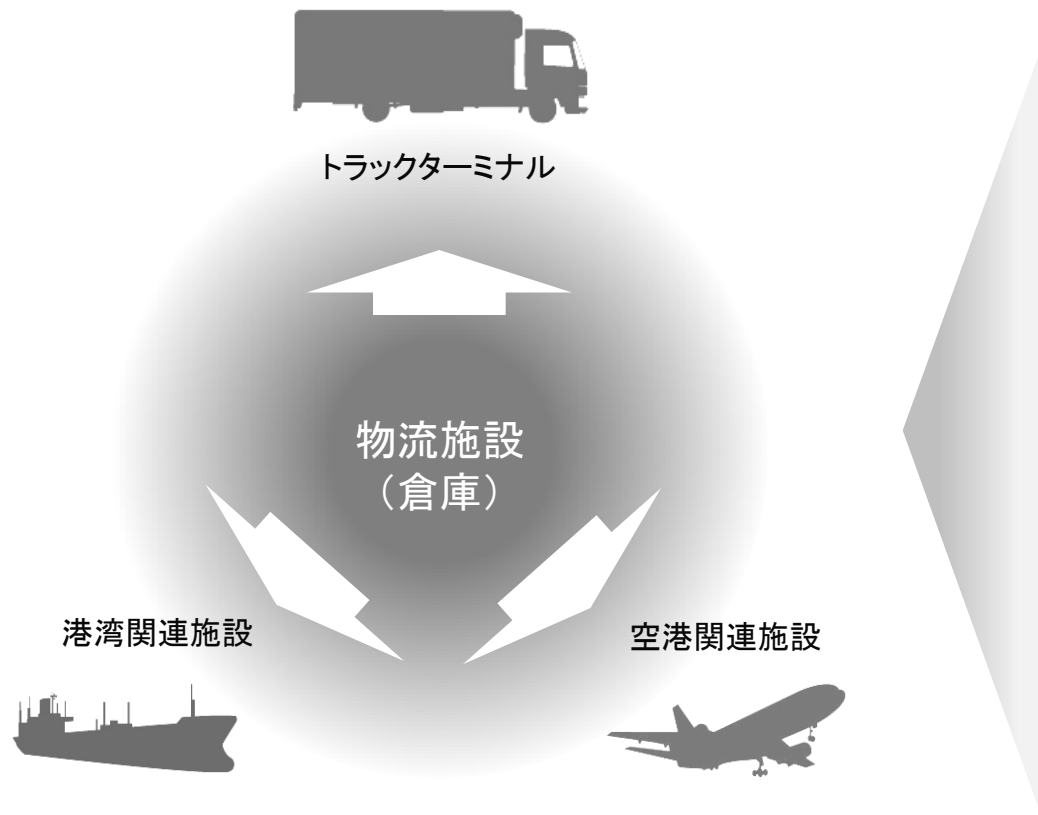


M-2 浦安物流センター



M-7 船橋西浦物流センターⅡ

物流関連インフラへの取り組み



本投資法人においては、現在保有している物流施設に加えて、物流関連インフラへの投資を検討しています。本分野においてスポンサーの三井物産株式会社は右記のような事業取組みを推進しており、本投資法人は同社と協働して投資機会の発掘を進め、物流関連インフラへの投資検討を行いたいと考えています。

三井物産株式会社の
先進的な知見・事業ノウハウ



羽田PFI事業

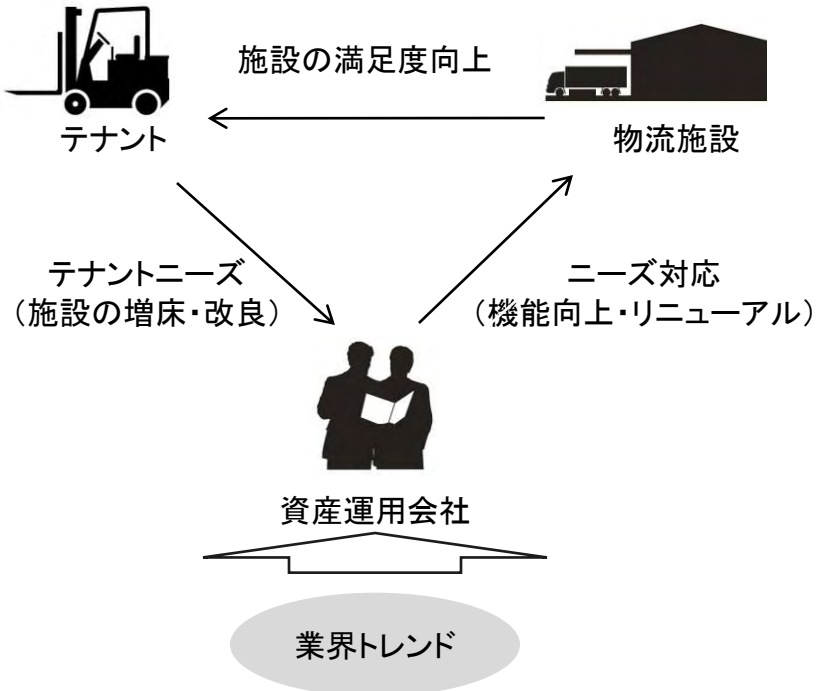


市原IMT

注)上記は本投資法人の保有物件ではありません。
また取得予定物件でもありません。

運用戦略:テナントリレーション・賃貸借契約の更改

■テナントリレーションの強化



■賃貸借契約の更改

賃貸借契約の更改に際しては、既存テナントに対する中長期的な賃貸を基本方針として運営管理を行います。また、その際には、長期賃貸借契約への切り替えも選択肢のひとつとして、収益の安定化に努めます。既存テナントが退去する場合には、収益性の確保を図るため、継続的な賃貸を維持できるようにリーシング活動を行います。

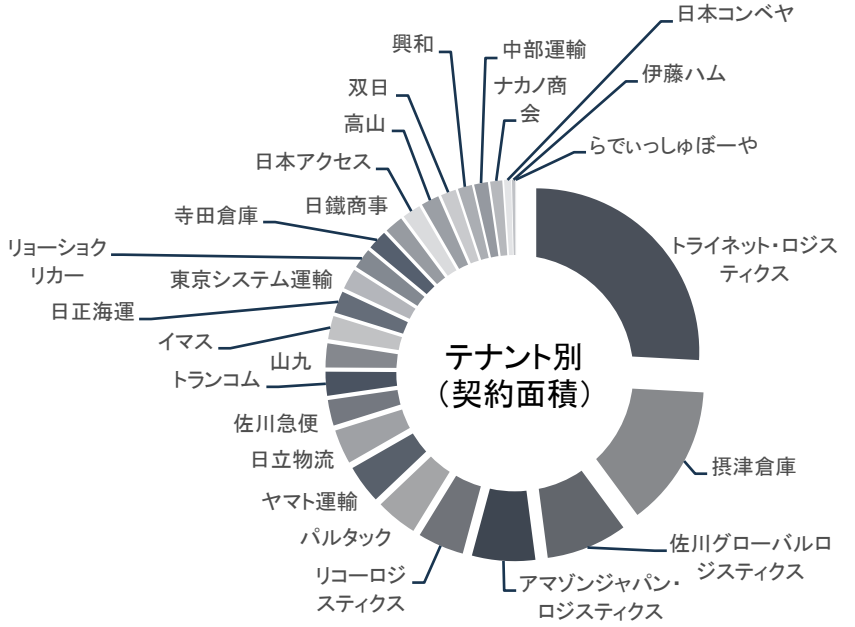
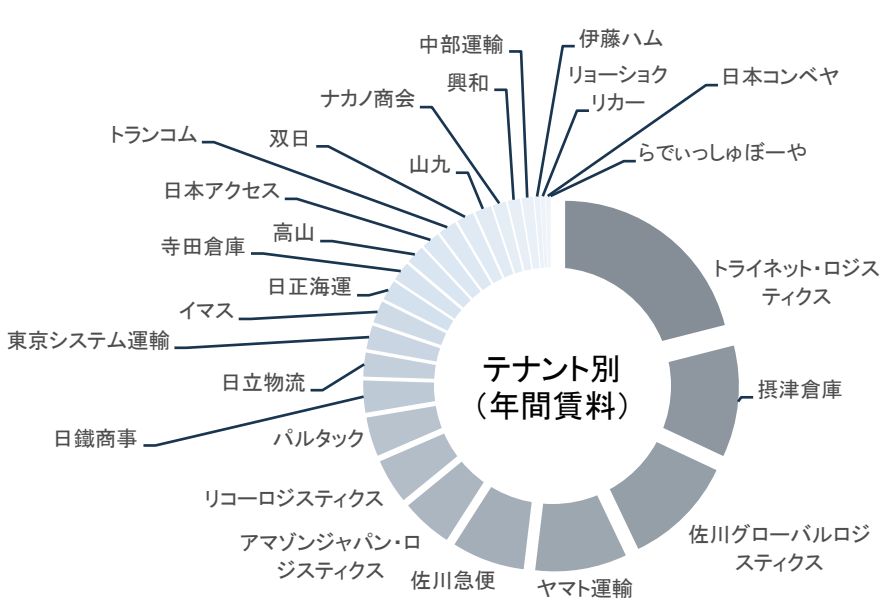
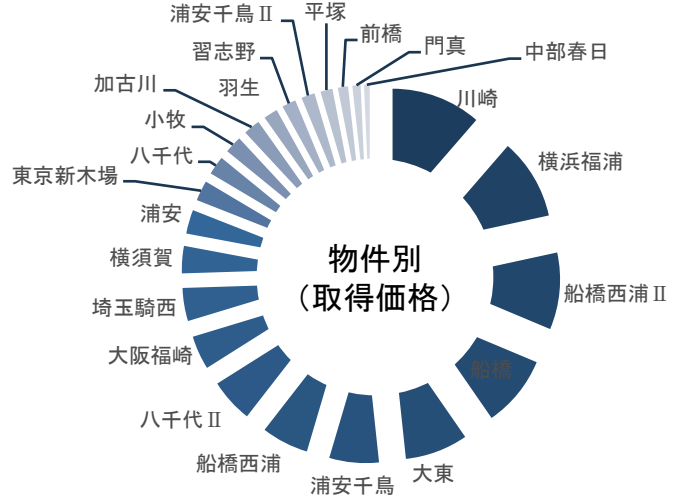
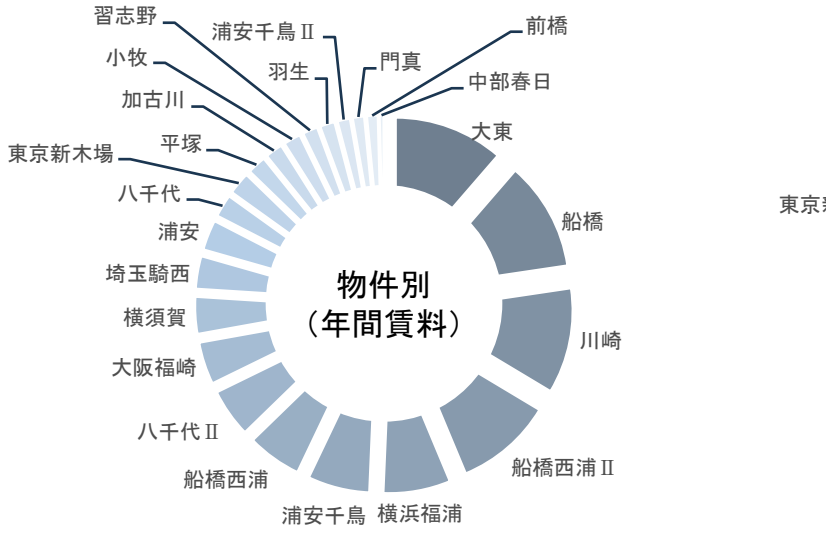
(第5期契約更改の状況)

| | |
|--------------|----------------|
| 大東物流センターIV倉庫 | 現状維持にて更改 |
| 平塚物流センター | 現状維持にて更改 |
| 川崎物流センター | 2008/4より0.7%減額 |

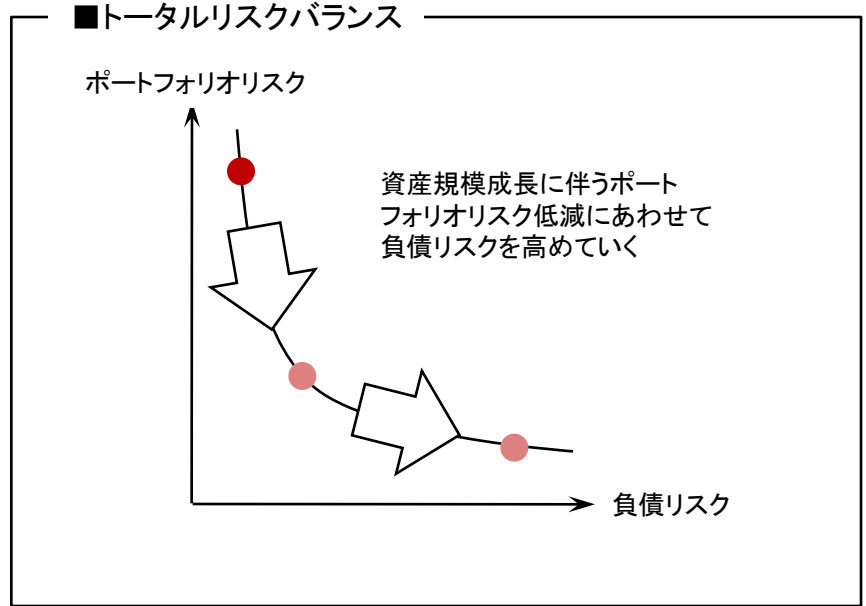
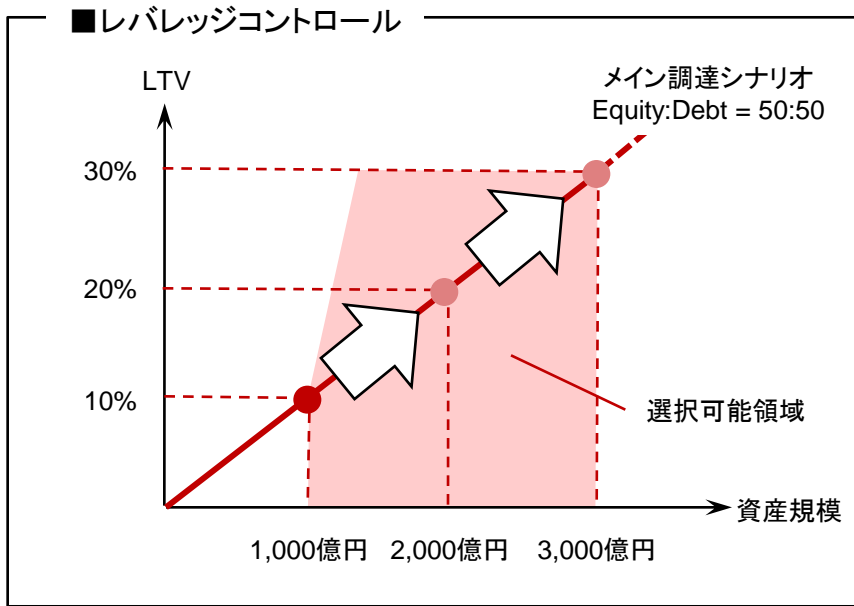
(リーシング状況)

| | |
|------------|------------------------|
| 横浜福浦物流センター | リーシング活動中 (稼働率72.2%) |
|------------|------------------------|

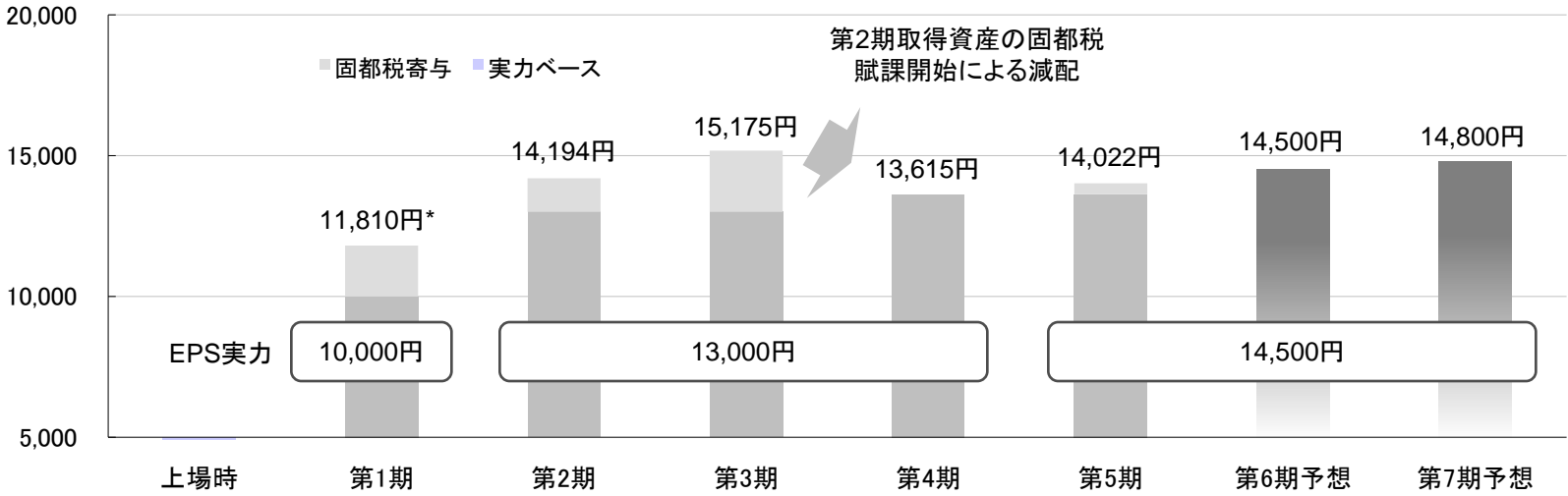
運用戦略: 賃貸リスク分散



成長シナリオ(ファイナンス)



(円) **EPS成長の軌跡と予想**



第1フェーズ目標
14,000~15,000円

第2フェーズ目標
18,000円以上

*第1期分配金17,344円(運用期間268日)を半期ベースに換算して表示しています。

デット調達状況

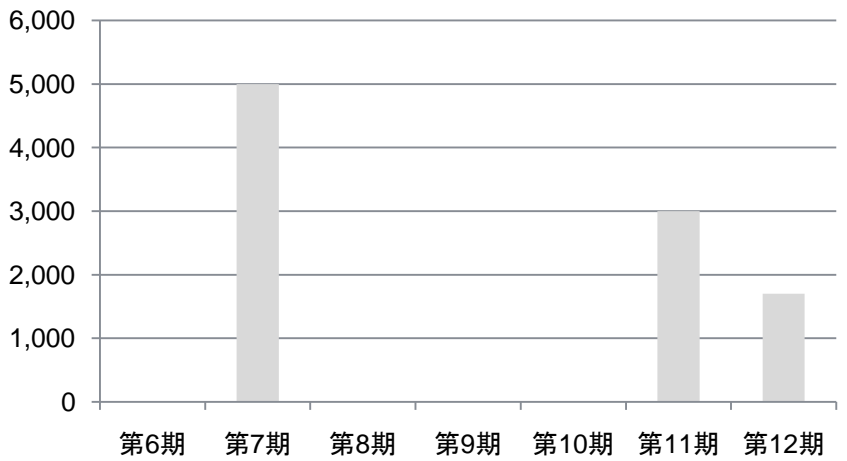
■デット調達の状況

| | 取引金融機関 | 借入金額 | 利率 | 返済期限 | 固定・変動 | 摘要 |
|-------|-------------|----------|------------------|-----------|--------------|---------|
| 短期借入金 | みずほコーポレート銀行 | 5,000百万円 | 1.05500% (注1) | H20.09.29 | 変動(6M TIBOR) | 無担保・無保証 |
| | 三井住友銀行 | 3,000百万円 | 1.24875% | H22.11.15 | 固定 | 無担保・無保証 |
| 長期借入金 | 三菱東京UFJ銀行 | 1,700百万円 | 1.14625% | H23.02.07 | 固定 | 無担保・無保証 |

(注1) 利率の適用期間は、H19.9.28からH20.3.31迄です。
 (注2) アップフロントフィー等は特にありません。

平均調達コスト: **1.13%**

■返済期限マップ



■デット政策

- 投資法人債の発行検討(デュレーション長期化)
 - 長期固定有利子負債比率: 48.5%
 - 有利子負債の平均残存年数: 1.7年
- コミットメントラインの設定
 - 短期極度貸付枠(アンコミ)の残額 200億円/250億円
- 財務格付の維持
 - Moody's A1 / R&I AA

エクイティ調達 & IRの状況

■エクイティ調達の状況

一口当たり純資産(出資額)は順調に増加

| 年月日 | 出資総額 (百万円) | 追加調達 (百万円) | BPS (百万円) |
|----------|---------------|---------------|--------------|
| H17.2.22 | 500 | 500 | 500,000円 |
| H17.5.6 | 30,062 | 29,562 | 530,208円 |
| H17.6.1 | 31,548 | 1,486 | 530,233円 |
| H18.2.8 | 67,217 | 35,668 | 634,129円 |
| H18.3.8 | 69,365 | 2,147 | 637,550円 |
| H19.8.31 | 82,021 | 12,656 | 670,658円 |

エクイティリターン(⇔資本コスト)は上昇の見込み

| | EPS | EPS/BPS (年換算) | 負債比率 |
|-------|---------|------------------|-------|
| 第1期 | 17,344円 | 4.29% | 0.0% |
| 第2期 | 14,194円 | 4.45% | 0.0% |
| 第3期 | 15,175円 | 4.76% | 0.0% |
| 第4期 | 13,615円 | 4.27% | 0.0% |
| 第5期 | 14,022円 | 4.18% | 8.2% |
| 第6期予想 | 14,500円 | 4.32% | 10.6% |
| 第7期予想 | 14,800円 | 4.41% | 10.6% |

■積極的なIR活動

第5期 IRミーティング件数:116件(国内・海外)

個人投資家向けIR活動

日経不動産ファイナンスフェア等出展

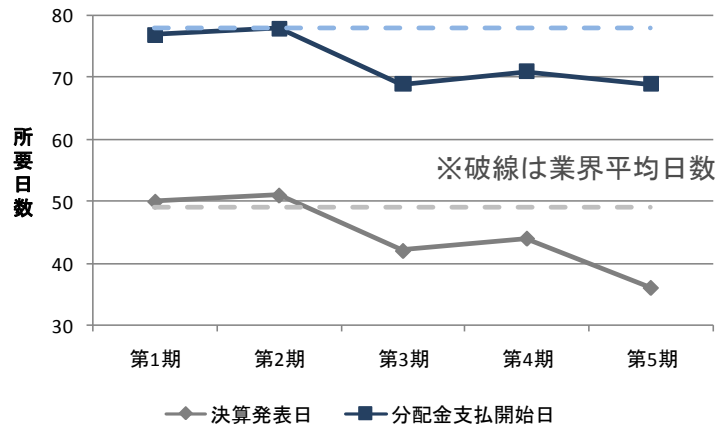
親しみのある投資対象へ向けた取り組み



■投資家サービスの向上

決算発表タイミングは、業界最短(37日)

第6期以降は分配金支払開始日も短縮の見込み

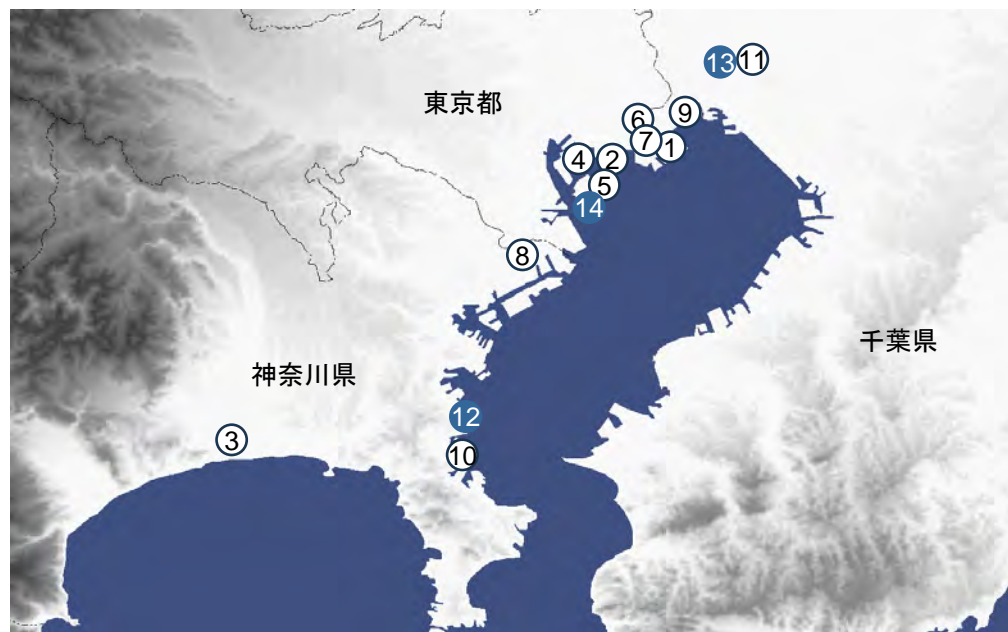


| 最終目標 | 要素分解 | 課題・リスク | 対応策 |
|-------------------|----------------------|----------------------|---|
| 一口当たり利益の 持続的成長 | ポートフォリオの収益性 維持・向上 | 厳しい取得環境 (物件利回り低下) | <ul style="list-style-type: none"> ■ スポンサーの活用 ■ 開発型案件への取組み |
| | | 退去リスク | <ul style="list-style-type: none"> ■ 優良物件への選択投資 ■ リーシングネットワーク拡充 |
| | | 賃料変動リスク | <ul style="list-style-type: none"> ■ テナント満足度の向上 |
| | 戦略的資金調達 | 増資に伴う希薄化 | <ul style="list-style-type: none"> ■ プレミアム増資 ■ 借入比率の段階的引上げ |
| | | 金利上昇リスク | <ul style="list-style-type: none"> ■ 保守的な借入比率維持 ■ 高い格付の維持 ■ 分配金成長余力の確保 |
| | | 流動性リスク (調達リスク) | <ul style="list-style-type: none"> ■ 金融機関とのリレーション強化 ■ 調達手段の多様化 |



Appendix 1. 保有物件のご紹介

首都圏湾岸部及び首都圏内陸部



- 既存物件
- 第5期以降取得物件



M-1 船橋



M-2 浦安



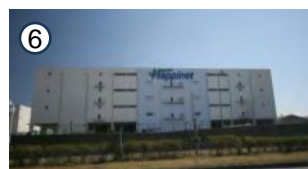
M-3 平塚



M-4 東京新木場



M-5 浦安千鳥



M-6 船橋西浦



M-7 船橋西浦Ⅱ



M-8 川崎



M-9 習志野



M-10 横須賀



M-11 八千代



M-12 横浜福浦



M-13 八千代Ⅱ



M-14 浦安千鳥Ⅱ

近畿地域、中部地域及び九州地域



T-1 大東



T-2 大阪福崎



T-3 中部春日(底地)



T-4 門真



T-5 小牧

○ 既存物件

● 第5期以降取得物件



その他地域



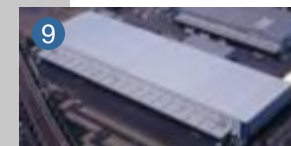
O-1 前橋



O-2 羽生



O-3 加古川



O-4 埼玉騎西

保有物件①

| 物件名称 | 船橋物流センター | 浦安物流センター | 平塚物流センター | 東京新木場物流センター | |
|---------|---|--|---|---|------------------------|
| 物件写真 |  |  |  |  | |
| 所在地 | 千葉県船橋市浜町三丁目3番2 | 千葉県浦安市港79番 | 神奈川県平塚市長瀬1番4号 | 東京都江東区新木場二丁目5番2号 | |
| 総賃貸可能面積 | 29,556.79㎡ | 9,543.72㎡ | 11,225.72㎡ | 10,616.80㎡ | |
| 建築時期 | 平成5年10月27日 | 昭和61年10月8日他 | 平成2年9月21日 | 平成5年3月15日 | |
| 取得価格 | 8,675百万円 | 2,902百万円 | 1,466百万円 | 2,454百万円 | |
| 主要テナント | ヤマト運輸(株)他(計4社) | 日鐵商事(株) | 日正海運(株) | 東京システム運輸(株) | |
| 賃貸借の概要 | 契約先 | ヤマト運輸(株) | 日鐵商事(株) | 日正海運(株) | 東京システム運輸(株) |
| | 契約形態 | 普通建物賃貸借契約 (中途解約原則不可) | 定期建物賃貸借契約 (期間10年) | 普通建物賃貸借契約 | 定期建物賃貸借契約 (期間5年1か月) |
| | 契約期限 | 平成25年10月31日まで | 平成26年5月27日まで | 平成21年2月28日まで他 | 平成22年8月31日まで |
| 主な荷物 | 宅配便運送物・食品 | H型鋼等の鋼材 | 自動車部品 生活消費財ドライ品目 | 飲料・健康食品 | |

保有物件②

| 物件名称 | 浦安千鳥物流センター | 船橋西浦物流センター | 船橋西浦物流センターⅡ | 川崎物流センター |
|---------|---|--|---|---|
| 物件写真 |  |  |  |  |
| 所在地 | 千葉県浦安市千鳥12番2他 | 千葉県船橋市西浦三丁目4番1号 | 千葉県船橋市西浦三丁目8番1号 | 神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目32番1号 |
| 総賃貸可能面積 | 31,790.42㎡ | 35,134.44㎡ | 73,859.32㎡ | 41,630.54㎡ |
| 建築時期 | 平成18年1月10日 | 平成18年1月24日 | 昭和60年12月26日他 | 平成1年7月14日 |
| 取得価格 | 6,000百万円 | 5,700百万円 | 9,330百万円 | 10,905百万円 |
| 主要テナント | トライネット・ロジスティクス(株) | トライネット・ロジスティクス(株) 他(計2社) | トライネット・ロジスティクス(株) | 佐川グローバルロジスティクス(株) |
| 賃貸借の概要 | 契約先 | トライネット・ロジスティクス(株) | トライネット・ロジスティクス(株) | 佐川グローバルロジスティクス(株) |
| | 契約形態 | 定期建物賃貸借契約 (期間7年) | 定期建物賃貸借契約 (期間10年) | 普通建物賃貸借契約 |
| | 契約期限 | 平成25年1月10日まで | 平成28年1月31日まで | 平成27年10月13日まで |
| 主な荷物 | 衣料雑貨 | 日用品雑貨 | 日用品雑貨 | 日用品雑貨 |

保有物件③

| 物件名称 | 習志野物流センター | 横須賀物流センター | 八千代物流センター | 横浜福浦物流センター | |
|---------|---|--|---|---|--------------|
| 物件写真 |  |  |  |  | |
| 所在地 | 千葉県習志野市茜浜三丁目2番2号 | 神奈川県横須賀市夏島町2873番17 | 千葉県八千代市上高野1734番4他 | 神奈川県横浜市金沢区福浦二丁目3番1 | |
| 総賃貸可能面積 | 2,442.87㎡ | 21,364.11㎡ | 17,689.95㎡ | 35,882.64㎡ | |
| 建築時期 | 平成17年10月5日 | 平成2年7月31日 | 昭和47年4月24日、平成12年9月11日（一部取毀、増築）他 | 平成19年2月25日 | |
| 取得価格 | 1,690百万円 | 3,305百万円 | 2,266百万円 | 9,800百万円 | |
| 主要テナント | 佐川急便(株) | (株)パルタック | (株)日立物流 | 佐川急便(株)他(計3社) | |
| 賃貸借の概要 | 契約先 | 佐川急便(株) | (株)パルタック | (株)日立物流 | 佐川急便(株) |
| | 契約形態 | 定期建物賃貸借契約(期間20年) | 普通建物賃貸借契約 | 普通建物賃貸借契約 | 定期建物賃貸借契約 |
| | 契約期限 | 平成37年10月20日まで | 平成20年9月30日まで | 平成22年9月30日まで | 平成39年3月20日まで |
| 主な荷物 | 宅配便運送物 | 日用品雑貨 | 食品、日用品雑貨、酒類 | 宅配便運送物、文書、磁気媒体 | |

保有物件④

| 物件名称 | 八千代物流センターⅡ | 浦安千鳥物流センターⅡ | 大東物流センター | 大阪福崎物流センター | |
|---------|---|--|---|---|-------------------------|
| 物件写真 |  |  |  |  | |
| 所在地 | 千葉県八千代市上高野字大塚 2039番1他 | 千葉県浦安市千鳥10番1 | 大阪府大東市緑が丘二丁目 1番1号 | 大阪府大阪市港区福崎二丁目 1番36号 | |
| 総賃貸可能面積 | 32,389.70㎡ | 6,192.80㎡ | 76,208.70㎡ | 23,726.80㎡ | |
| 建築時期 | 平成19年8月24日 | 平成13年1月16日 | 平成1年7月31日他 | 平成16年10月28日 | |
| 取得価格 | 5,300百万円 | 1,640百万円 | 7,617百万円 | 4,096百万円 | |
| 主要テナント | アマゾンジャパン・ロジスティクス(株) | (株)ナカノ商会 | 摂津倉庫(株)他(計2社) | リコーロジスティクス(株) | |
| 賃貸借の概要 | 契約先 | アマゾンジャパン・ロジスティクス(株) | (株)ナカノ商会 | 摂津倉庫(株) | リコーロジスティクス(株) |
| | 契約形態 | 普通建物賃貸借契約 | 普通建物賃貸借契約 | 普通建物賃貸借契約 | 普通建物賃貸借契約 (中途解約原則不可) |
| | 契約期限 | 平成34年9月30日まで | 平成23年2月7日まで | 平成20年10月31日まで、他 | 平成21年11月30日まで |
| 主な荷物 | 日用品雑貨 | 日用品雑貨、衣料品 | カップ食品、化粧品、携帯電話 | コピー、FAX、プリンター等の OA機器 | |

保有物件⑤

| 物件名称 | 中部春日物流センター(底地) | 門真物流センター | 小牧物流センター | 前橋物流センター | |
|---------|---|--|---|---|------------------|
| 物件写真 |  |  |  |  | |
| 所在地 | 愛知県西春日井郡春日町大字下之郷字郷ヶ島92番 | 大阪府門真市殿島町9番7号 | 愛知県小牧市大字下末字長田790番1他 | 群馬県前橋市上増田町258番14他 | |
| 総賃貸可能面積 | 10,457.02㎡ | 7,293.92㎡ | 9,486.45㎡ | 3,455.53㎡ | |
| 建築時期 | — | 平成5年3月26日 | 平成6年8月5日 | 平成17年2月4日 | |
| 取得価格 | 685百万円 | 989百万円 | 2,100百万円 | 1,230百万円 | |
| 主要テナント | (株)リョーシヨクリカー | 興和(株) | (株)日本アクセス | 佐川急便(株) | |
| 賃貸借の概要 | 契約先 | (株)リョーシヨクリカー | 興和(株) | (株)日本アクセス | 佐川急便(株) |
| | 契約形態 | 事業用借地契約(期間20年) | 定期建物賃貸借契約(期間5年5か月) | 普通建物賃貸借契約 | 定期建物賃貸借契約(期間20年) |
| | 契約期限 | 平成27年11月30日まで | 平成25年3月31日まで | 平成26年8月31日まで | 平成37年2月20日まで |
| 主な荷物 | 酒類 | 一般貨物 | 食料、飲料品 | 宅配便運送物 | |

保有物件⑥

| 物件名称 | 羽生物流センター | 加古川物流センター | 埼玉騎西物流センター | |
|---------|---|--|---|---------------------|
| 物件写真 |  |  |  | |
| 所在地 | 埼玉県羽生市川崎一丁目 371番8他 | 兵庫県加古川市尾上町池田字 池田開拓1897番7 | 埼玉県北埼玉郡騎西町大字 西ノ谷802番2 | |
| 総賃貸可能面積 | 3,518.58㎡ | 9,262.21㎡ | 24,574.40㎡ | |
| 建築時期 | 平成17年10月20日 | 平成19年8月10日 | 平成19年3月31日 | |
| 取得価格 | 1,705百万円 | 2,023百万円 | 4,010百万円 | |
| 主要テナント | 佐川急便(株) | (株)高山 | トランコム(株)他(計2社) | |
| 賃貸借の概要 | 契約先 | 佐川急便(株) | (株)高山 | トランコム(株) |
| | 契約形態 | 定期建物賃貸借契約 (期間20年) | 定期建物賃貸借契約 (期間15年) | 定期建物賃貸借契約 (期間5年) |
| | 契約期限 | 平成37年10月20日まで | 平成34年9月4日まで | 平成24年5月31日まで |
| 主な荷物 | 宅配便運送物 | ドライ食品、飲料品、雑貨品 | ドライ食品、日用品雑貨 | |

ポートフォリオ一覧表(第6期以降取得物件を含む)

| 10 | 不動産等の名称 | 所在地 | 建築時期 | 取得価格 (百万円) | 総賃貸 可能面積 (㎡) | テナント数 | 稼働率 | 投資比率 |
|---------------------------|----------------|--------------|--------------|---------------|--------------------|-----------|---------------|---------------|
| M-1 | 船橋物流センター | 千葉県船橋市浜町 | 平成5年10月27日 | 8,675 | 29,556.79 | 4 | 100.0% | 9.0% |
| M-2 | 浦安物流センター | 千葉県浦安市港 | 昭和61年10月8日他 | 2,902 | 9,543.72 | 1 | 100.0% | 3.0% |
| M-3 | 平塚物流センター | 神奈川県平塚市長瀬 | 平成2年9月21日 | 1,466 | 11,225.72 | 1 | 100.0% | 1.5% |
| M-4 | 東京新木場物流センター | 東京都江東区新木場 | 平成5年3月15日 | 2,454 | 10,616.80 | 1 | 100.0% | 2.6% |
| M-5 | 浦安千鳥物流センター | 千葉県浦安市千鳥 | 平成18年1月10日 | 6,000 | 31,790.42 | 1 | 100.0% | 6.3% |
| M-6 | 船橋西浦物流センター | 千葉県船橋市西浦 | 平成18年1月24日 | 5,700 | 35,134.44 | 2 | 100.0% | 5.9% |
| M-7 | 船橋西浦物流センターⅡ | 千葉県船橋市西浦 | 昭和60年12月26日他 | 9,330 | 73,859.32 | 1 | 100.0% | 9.7% |
| M-8 | 川崎物流センター | 神奈川県川崎市川崎区桜本 | 平成1年7月14日 | 10,905 | 41,630.54 | 1 | 100.0% | 11.4% |
| M-9 | 習志野物流センター | 千葉県習志野市茜浜 | 平成17年10月5日 | 1,690 | 2,442.87 | 1 | 100.0% | 1.8% |
| M-10 | 横須賀物流センター | 神奈川県横須賀市夏島町 | 平成2年7月31日 | 3,305 | 21,364.11 | 1 | 100.0% | 3.4% |
| M-11 | 八千代物流センター | 千葉県八千代市上高野 | 昭和47年4月24日他 | 2,266 | 17,689.95 | 1 | 100.0% | 2.4% |
| M-12 | 横浜福浦物流センター | 神奈川県横浜市金沢区福浦 | 平成19年2月25日 | 9,800 | 35,882.64 | 3 | 72.2% | 10.2% |
| M-13 | 八千代物流センターⅡ | 千葉県八千代市上高野 | 平成19年8月24日 | 5,300 | 32,389.70 | 1 | 100.0% | 5.5% |
| M-14 | 浦安千鳥物流センターⅡ | 千葉県浦安市千鳥 | 平成13年1月16日 | 1,640 | 6,192.80 | 1 | 100.0% | 1.7% |
| 首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計 | | | | 71,433 | 359,319.82 | 20 | 97.2% | 74.5% |
| T-1 | 大東物流センター | 大阪府大東市緑が丘 | 平成1年7月31日他 | 7,617 | 76,208.70 | 2 | 100.0% | 7.9% |
| T-2 | 大阪福崎物流センター | 大阪府大阪市港区福崎 | 平成16年10月28日 | 4,096 | 23,726.80 | 1 | 100.0% | 4.3% |
| T-3 | 中部春日物流センター(底地) | 愛知県西春日井郡春日町 | - | 685 | 10,457.02 | 1 | 100.0% | 0.7% |
| T-4 | 門真物流センター | 大阪府門真市殿島町 | 平成5年3月26日 | 989 | 7,293.92 | 1 | 100.0% | 1.0% |
| T-5 | 小牧物流センター | 愛知県小牧市下末 | 平成6年8月5日 | 2,100 | 9,486.45 | 1 | 100.0% | 2.2% |
| 近畿地域、中部地域及び九州地域 小計 | | | | 15,487 | 127,172.89 | 6 | 100.0% | 16.2% |
| O-1 | 前橋物流センター | 群馬県前橋市上増田町 | 平成17年2月4日 | 1,230 | 3,455.53 | 1 | 100.0% | 1.3% |
| O-2 | 羽生物流センター | 埼玉県羽生市川崎 | 平成17年10月20日 | 1,705 | 3,518.58 | 1 | 100.0% | 1.8% |
| O-3 | 加古川物流センター | 兵庫県加古川市尾上町 | 平成19年8月10日 | 2,023 | 9,262.21 | 1 | 100.0% | 2.1% |
| O-4 | 埼玉騎西物流センター | 埼玉県北埼玉郡騎西町 | 平成19年3月31日 | 4,010 | 24,574.40 | 2 | 100.0% | 4.2% |
| その他 小計 | | | | 8,968 | 40,810.72 | 5 | 100.0% | 9.4% |
| ポートフォリオ合計 | | | | 95,888 | 527,303.43 | 31 | 98.1% | 100.0% |

(注)地域別比率は取得価格ベースです。

※平成20年3月7日現在



Appendix 2. 財務諸表等

貸借対照表

(単位:千円)

| 科目 | 第5期 平成20年1月31日現在 | | 第4期 平成19年7月31日現在 | | 増減 | |
|-----------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | 金額 | 構成比 | 金額 | 構成比 | 金額 | 前期比 |
| 資産の部 | | | | | | |
| 流動資産 | 4,899,870 | 5.0% | 5,928,844 | 7.8% | △ 1,028,974 | △ 17.4% |
| 現金及び預金 | 2,268,229 | | 4,591,318 | | | |
| 信託現金及び預金 | 1,910,769 | | 1,281,906 | | | |
| 営業未収入金 | 16,780 | | 16,203 | | | |
| 前払費用 | 17,407 | | 31,668 | | | |
| 繰延税金資産 | 18 | | 18 | | | |
| 未収消費税等 | 686,665 | | 7,727 | | | |
| 固定資産 | 92,719,760 | 95.0% | 69,711,171 | 92.2% | 23,008,589 | 33.0% |
| 有形固定資産 | 92,709,286 | 95.0% | 69,700,667 | 92.1% | 23,008,618 | 33.0% |
| 建物 | 1,743,937 | | 499,597 | | | |
| 構築物 | 13,242 | | 2,773 | | | |
| 土地 | 2,323,626 | | 1,282,406 | | | |
| 信託建物 | 45,819,641 | | 33,330,188 | | | |
| 信託構築物 | 1,704,167 | | 1,101,586 | | | |
| 信託器具備品 | 6,316 | | 6,430 | | | |
| 信託土地 | 41,098,354 | | 33,477,682 | | | |
| 無形固定資産 | 474 | 0.0% | 503 | 0.0% | △ 29 | △ 5.8% |
| 投資その他の資産 | 10,000 | 0.0% | 10,000 | 0.0% | - | - |
| 差入保証金 | 10,000 | | 10,000 | | | |
| 資産合計 | 97,619,631 | 100.0% | 75,640,016 | 100.0% | 21,979,615 | 29.1% |
| 負債の部 | | | | | | |
| 流動負債 | 6,233,053 | 6.4% | 907,052 | 1.2% | 5,326,001 | 587.2% |
| 短期借入金 | 5,000,000 | | - | | | |
| 未払分配金 | 5,823 | | 6,095 | | | |
| 営業未払金 | 136,070 | | 30,245 | | | |
| 未払費用 | 358,519 | | 310,298 | | | |
| 未払法人税等 | 687 | | 830 | | | |
| 未払消費税等 | - | | 20,466 | | | |
| 前受金 | 651,532 | | 539,114 | | | |
| 預り金 | 80,419 | | - | | | |
| 固定負債 | 7,650,196 | 7.8% | 3,886,180 | 5.1% | 3,764,015 | 96.9% |
| 長期借入金 | 3,000,000 | | - | | | |
| 預り敷金保証金 | 1,622,048 | | 1,222,783 | | | |
| 信託預り敷金保証金 | 3,028,147 | | 2,663,396 | | | |
| 負債合計 | 13,883,249 | 14.2% | 4,793,232 | 6.3% | 9,090,016 | 189.6% |
| 純資産の部 | | | | | | |
| 出資総額 | 82,021,487 | 84.0% | 69,365,426 | 91.7% | 12,656,061 | 18.2% |
| 剰余金 | 1,714,895 | 1.8% | 1,481,357 | 2.0% | 233,537 | 15.8% |
| 当期未処分利益 | 1,714,895 | | 1,481,357 | | | |
| 投資主資本合計 | 83,736,382 | 85.8% | 70,846,783 | 93.7% | 12,889,598 | 18.2% |
| 純資産合計 | 83,736,382 | 85.8% | 70,846,783 | 93.7% | 12,889,598 | 18.2% |
| 負債・純資産合計 | 97,619,631 | 100.0% | 75,640,016 | 100.0% | 21,979,615 | 29.1% |

損益計算書

(単位:千円)

| 科目 | 第5期 | | 第4期 | | 増減 | |
|--------------|---------------------------|--------|---------------------------|--------|---------|--------|
| | 自平成19年8月1日 至平成20年1月31日 | | 自平成19年2月1日 至平成19年7月31日 | | | |
| | 金額 | 百分比 | 金額 | 百分比 | 金額 | 前期比 |
| 営業収益 | 3,519,327 | 100.0% | 3,143,896 | 100.0% | 375,431 | 11.9% |
| 賃貸事業収益 | 3,418,249 | 97.1% | 3,054,755 | 97.2% | | |
| その他賃貸事業収益 | 101,077 | 2.9% | 89,140 | 2.8% | | |
| 営業費用 | 1,755,643 | 49.9% | 1,644,679 | 52.3% | 110,963 | 6.7% |
| 賃貸事業費用 | 1,400,991 | 39.8% | 1,341,976 | 42.7% | | |
| 公租公課 | 275,022 | 7.8% | 274,990 | 8.7% | | |
| 外注委託費 | 82,781 | 2.4% | 60,536 | 1.9% | | |
| 水道光熱費 | 75,081 | 2.1% | 58,955 | 1.9% | | |
| 修繕費 | 44,934 | 1.3% | 179,749 | 5.7% | | |
| 保険料 | 18,509 | 0.5% | 15,808 | 0.5% | | |
| その他費用 | 36,516 | 1.0% | 32,691 | 1.0% | | |
| 減価償却費 | 867,516 | 24.7% | 708,696 | 22.5% | | |
| 固定資産除却損 | 629 | 0.0% | 10,547 | 0.3% | | |
| 資産運用報酬 | 259,381 | 7.4% | 226,262 | 7.2% | | |
| 資産保管委託報酬 | 9,405 | 0.3% | 7,556 | 0.2% | | |
| 一般事務委託報酬 | 50,833 | 1.4% | 38,676 | 1.2% | | |
| 役員報酬 | 3,600 | 0.1% | 3,600 | 0.1% | | |
| その他営業費用 | 31,432 | 0.9% | 26,608 | 0.8% | | |
| 営業利益 | 1,763,684 | 50.1% | 1,499,216 | 47.7% | 264,467 | 17.6% |
| 営業外利益 | 9,591 | 0.3% | 9,121 | 0.3% | 469 | 5.2% |
| 受取利息 | 1,415 | 0.0% | 776 | 0.0% | | |
| 有価証券利息 | 4,091 | 0.1% | 8,345 | 0.3% | | |
| その他営業外収益 | 4,084 | 0.1% | 0 | 0.0% | | |
| 営業外費用 | 57,455 | 1.6% | 26,051 | 0.8% | 31,403 | 120.5% |
| 支払利息 | 26,317 | 0.7% | - | - | | |
| 投資口交付費 | 22,263 | 0.6% | 24,779 | 0.8% | | |
| その他営業外費用 | 8,873 | 0.3% | 1,272 | 0.0% | | |
| 経常利益 | 1,715,820 | 48.8% | 1,482,286 | 47.1% | 233,534 | 15.8% |
| 税引前当期純利益 | 1,715,820 | 48.8% | 1,482,286 | 47.1% | 233,534 | 15.8% |
| 法人税、住民税及び事業税 | 970 | 0.0% | 985 | 0.0% | | |
| 法人税等調整額 | 0 | 0.0% | 2 | 0.0% | | |
| 当期純利益 | 1,714,849 | 48.7% | 1,481,298 | 47.1% | 233,551 | 15.8% |
| 前期繰越利益 | 45 | 0.0% | 59 | 0.0% | | |
| 当期未処分利益 | 1,714,895 | 48.7% | 1,481,357 | 47.1% | | |

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

| 科目 | 第5期 | 第4期 |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日 | 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日 |
| 1.営業活動によるキャッシュフロー | 2,290,768 | 2,152,005 |
| 税引前当期純利益 | 1,715,820 | 1,482,286 |
| 減価償却費 | 867,545 | 708,725 |
| 投資口交付費 | 22,263 | 24,779 |
| 受取利息 | △ 1,415 | △ 776 |
| 有価証券利息 | △ 4,091 | △ 8,345 |
| 支払利息 | 26,317 | - |
| 有形固定資産除却損 | 629 | 10,547 |
| 営業未収入金の増加・減少額 | △ 576 | 72,451 |
| 未収消費税等の増加・減少額 | △ 678,937 | △ 7,727 |
| 未払消費税等の増加・減少額 | △ 20,466 | △ 102,334 |
| 営業未払金の増加・減少額 | 105,824 | △ 82,165 |
| 未払費用の増加・減少額 | 46,362 | △ 8,968 |
| 前受金の増加・減少額 | 112,418 | 77,417 |
| その他 | 94,681 | △ 21,849 |
| 小計 | 2,286,375 | 2,144,042 |
| 利息の受取額 | 5,507 | 9,121 |
| 法人税等の支払額 | △ 1,113 | △ 1,158 |
| 2.投資活動によるキャッシュフロー | △ 23,112,748 | △ 1,149,171 |
| 有形固定資産の取得による支出 | △ 2,310,201 | △ 1,053,374 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △ 21,566,562 | △ 58,504 |
| 預り敷金保証金の支出 | △ 3,935 | - |
| 預り敷金保証金の収入 | 403,199 | - |
| 信託預り敷金保証金の支出 | △ 100,078 | △ 41,245 |
| 信託預り敷金保証金の収入 | 464,829 | 3,952 |
| 3.財務活動によるキャッシュフロー | 19,127,753 | △ 1,649,030 |
| 短期借入金の借入による収入 | 5,000,000 | - |
| 長期借入金の借入による収入 | 3,000,000 | - |
| 投資口交付費の支出 | △ 46,723 | △ 320 |
| 投資口の発行による収入 | 12,656,061 | - |
| 分配金の支払額 | △ 1,481,584 | △ 1,648,710 |
| 4.現金及び現金同等物の増加・減少額 | △ 1,694,226 | △ 646,197 |
| 5.現金及び現金同等物の期首残高 | 5,873,225 | 6,519,422 |
| 6.現金及び現金同等物の期末残高 | 4,178,998 | 5,873,225 |

物件別賃貸事業収支(第5期)

(単位:百万円)

| 第5期 (運用期間184日) | | | | | | | | |
|----------------------------|------|------|------|-------|------|------|-------|------|
| (自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日) | | | | | | | | |
| 物件番号 | M-1 | M-2 | M-3 | M-4 | M-5 | M-6 | M-7 | M-8 |
| 物件名 | 船橋 | 浦安 | 平塚 | 東京新木場 | 浦安千鳥 | 船橋西浦 | 船橋西浦Ⅱ | 川崎 |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| 賃貸事業収益合計 | 480 | 121 | 75 | 90 | 247 | 231 | 392 | |
| 賃料(注1) | 427 | 121 | 75 | 90 | 247 | 217 | 390 | |
| その他収益(注2) | 52 | - | - | - | - | 13 | 2 | |
| 賃貸事業費用合計 | 231 | 23 | 26 | 33 | 72 | 112 | 162 | |
| 公租公課 | 26 | 6 | 9 | 11 | 17 | 28 | 23 | |
| 外注委託費(注3) | 25 | 1 | 1 | 0 | 4 | 3 | 3 | |
| 水道光熱費 | 37 | - | - | - | - | 10 | - | |
| 修繕費 | 3 | 6 | 2 | 1 | - | 0 | 1 | |
| 保険料 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | |
| その他費用(注4) | 14 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | |
| 減価償却費 | 122 | 7 | 11 | 19 | 49 | 67 | 129 | 101 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| NOI(注5) | 371 | 105 | 61 | 75 | 223 | 186 | 359 | 369 |
| NCF(注5) | 370 | 105 | 59 | 75 | 223 | 186 | 359 | 369 |
| 賃貸事業利益 | 248 | 98 | 49 | 56 | 174 | 118 | 229 | 268 |
| NOI利回り | 9.1% | 7.2% | 8.5% | 6.3% | 7.5% | 6.7% | 7.9% | 6.9% |

(注1) 共益費を含みます。

(注2) 水光熱費、駐車場代等

(注3) プロパティマネジメント・フィー、維持管理費

(注4) 信託報酬、その他

(注5) $NOI = \text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$ / $NCF = NOI - \text{資本的支出}$

(注6) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

物件別賃貸事業収支(第5期)

(単位:百万円)

| 第5期 (運用期間184日) | | | | | | | | |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| (自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日) | | | | | | | | |
| 物件番号 | M-9 | M-10 | M-11 | M-12 | M-13 | O-1 | O-2 | O-3 |
| 物件名 | 習志野 | 横須賀 | 八千代 | 横浜福浦 | 八千代Ⅱ | 大東 | 大阪福崎 | 中部春日 |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 141日 | 123日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| 賃貸事業収益合計 | 60 | 148 | 90 | 215 | 39 | 458 | 169 | 16 |
| 賃料(注1) | 60 | 148 | 90 | 206 | 39 | 438 | 169 | 16 |
| その他収益(注2) | - | - | - | 9 | - | 20 | - | - |
| 賃貸事業費用合計 | 17 | 63 | 30 | 92 | 48 | 168 | 57 | 3 |
| 公租公課 | 4 | 13 | 6 | - | - | 49 | 20 | 3 |
| 外注委託費(注3) | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 15 | 0 | 0 |
| 水道光熱費 | - | - | - | 8 | 0 | 14 | - | - |
| 修繕費 | 0 | 7 | 0 | - | - | 16 | 0 | - |
| 保険料 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | - |
| その他費用(注4) | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 4 | 2 | 0 |
| 減価償却費 | 11 | 38 | 20 | 70 | 46 | 65 | 33 | - |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | - | 0 | - | - |
| NOI(注5) | 54 | 123 | 80 | 193 | 37 | 355 | 145 | 13 |
| NCF(注5) | 54 | 123 | 80 | 193 | 36 | 341 | 145 | 13 |
| 賃貸事業利益 | 42 | 84 | 59 | 123 | △8 | 289 | 112 | 13 |
| NOI利回り | 6.4% | 7.6% | 7.2% | 5.1% | 2.0% | 9.5% | 7.3% | 3.6% |

(注1) 共益費を含みます。

(注2) 水光熱費、駐車場代等

(注3) プロパティマネジメント・フィー、維持管理費

(注4) 信託報酬、その他

(注5) NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費+固定資産除却損 / NCF=NOI-資本的支出

物件別賃貸事業収支(第5期)

(単位:百万円)

第5期 (運用期間184日)
(自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日)

| 物件番号 | O-4 | O-5 | T-1 | T-2 | T-3 | T-4 |
|-----------|-------|-------|------|------|------|-------|
| 物件名 | 門真 | 小牧 | 前橋 | 羽生 | 加古川 | 埼玉騎西 |
| 運用日数 | 184日 | 36日 | 184日 | 184日 | 149日 | 78日 |
| 賃貸事業収益合計 | | | 43 | 59 | 56 | |
| 賃料(注1) | | | 43 | 59 | 56 | |
| その他収益(注2) | | | - | - | - | |
| 賃貸事業費用合計 | | | 16 | 19 | 16 | |
| 公租公課 | | | 4 | 4 | - | |
| 外注委託費(注3) | -(注6) | -(注6) | 0 | 0 | 0 | -(注6) |
| 水道光熱費 | | | - | - | - | |
| 修繕費 | | | - | - | - | |
| 保険料 | | | 0 | 0 | 0 | |
| その他費用(注4) | | | 0 | 0 | 0 | |
| 減価償却費 | 5 | 8 | 10 | 13 | 14 | 18 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| NOI(注5) | 14 | 12 | 37 | 53 | 55 | 56 |
| NCF(注5) | △75 | 12 | 37 | 53 | 55 | 56 |
| 賃貸事業利益 | 8 | 4 | 27 | 40 | 40 | 38 |
| NOI利回り | 2.4% | 5.8% | 6.3% | 6.4% | 6.5% | 6.5% |

(注1) 共益費を含みます。

(注2) 水光熱費、駐車場代等

(注3) プロパティマネジメント・フィー、維持管理費

(注4) 信託報酬、その他

(注5) NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費+固定資産除却損 / NCF=NOI-資本的支出

(注6) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

各種財務指標

| 項目 | 第5期 | 第4期 | 備考 |
|----------------------|----------|----------|---------------------------------|
| 運用日数 | 184日 | 181日 | |
| 総資産経常利益率(ROA) | 2.0% | 2.0% | 経常利益 ÷ [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] |
| (年換算) | 3.9% | 3.9% | |
| 自己資本当期純利益率(ROE) | 2.2% | 2.1% | 当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] |
| (年換算) | 4.4% | 4.2% | |
| 期末自己資本比率 | 85.8% | 93.7% | 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 |
| 負債比率(LTV) | 8.2% | 0.0% | 期末有利子負債 ÷ 期末総資産額 |
| Net Operating Income | 2,986百万円 | 2,521百万円 | 賃貸事業利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損 |
| Funds From Operation | 2,582百万円 | 2,200百万円 | 当期純利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損 |
| 当期純利益 | 1,714百万円 | 1,481百万円 | 当期純利益 |

大口テナントの概要・賃貸借条件

平成20年1月31日現在における大口テナント(賃貸面積の上位5テナント)は以下のとおりです。

| テナントの名称 | 業務 | 物件名称 | 契約期間満了日 | 年間賃料(百万円) | 比率 | 賃貸面積(m ²)(注1) | 比率 | 敷金保証金(百万円) |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------|--------|---------------------------|--------|------------|
| トライネット・ロジスティクス株式会社 | 普通倉庫業・ 一般貨物自動車運送業 | 浦安千鳥 船橋西浦 船橋西浦Ⅱ | H25.1.10 H28.1.31 H27.10.13 | —(注2) | — | 133,725.90 | 26.2% | —(注2) |
| 摂津倉庫株式会社 | 普通倉庫業・ 一般貨物自動車運送業 | 大東 | H20.10.31 H23.8.18 | —(注2) | — | 72,603.75 | 14.2% | 422 |
| 佐川グローバルロジスティクス株式会社 | 運輸付帯サービス業 | 川崎 | H22.8.31 | —(注2) | — | 41,630.54 | 8.1% | —(注2) |
| アマゾンジャパン・ ロジスティクス株式会社 | 通信販売 総合物流サービス業 | 八千代Ⅱ | H34.9.30 | 387 | 5.1% | 32,389.70 | 6.3% | 129 |
| リコーロジスティクス株式会社 | 普通倉庫業・ 一般貨物自動車運送業 | 大阪福崎 | H21.11.30 | 339 | 4.5% | 23,726.80 | 4.6% | 110 |
| テナント全体の合計 | | | | 7,615 | 100.0% | 511,143.89 | 100.0% | 4,650 |

(注1) 各不動産等に関する賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。
なお、各賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれる場合があります。

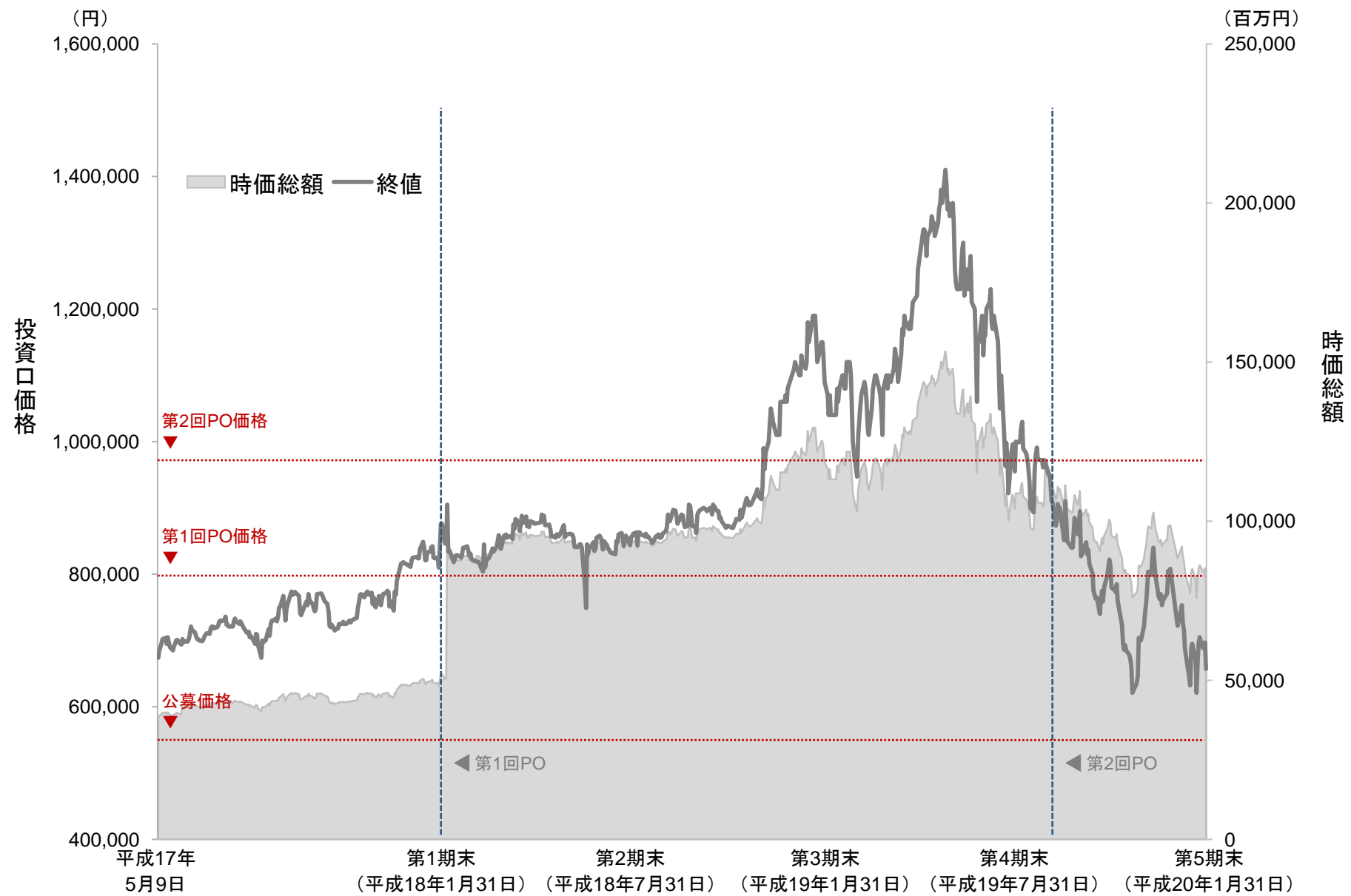
(注2) 各主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の賃貸契約賃料の80%以上を占めていますが、本投資法人は、かかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

資本的支出・修繕工事の実績

当期に行った工事の概要は下記の通りです。当期の資本的支出は106百万円であり、当期費用に区分された修繕費44百万円と合わせ、合計151百万円の工事を実施しています。

| | 修繕工事 | | 資本的支出 | |
|-------|-------|---------------------|-------|------------|
| | (百万円) | 主な実施内容 | (百万円) | 主な実施内容 |
| 船橋 | 3 | 排水菅洗浄/窓枠補修 | 0 | その他 |
| 浦安 | 6 | クレーン走行レール補修 | — | |
| 平塚 | 2 | エレベータ修理/雨水対策(配管洗浄) | 1 | 雨水対策(軒樋新設) |
| 東京新木場 | 1 | 台風時漏水処理/垂直搬送機修理 | — | |
| 船橋西浦 | 0 | その他 | — | |
| 船橋西浦Ⅱ | 1 | 電気改修 | — | |
| 川崎 | 5 | 植栽整備/外壁シール打替 | — | |
| 習志野 | 0 | その他 | — | |
| 横須賀 | 7 | 台風被害補修/漏水処理 | — | |
| 八千代 | 0 | その他 | 0 | その他 |
| 八千代Ⅱ | — | | 0 | その他 |
| 大東 | 16 | オーバースライダー改修/シャッター修繕 | 13 | 高圧ケーブル更新 |
| 大阪福崎 | 0 | その他 | — | |
| 門真 | — | | 89 | 新テナント対応工事 |

投資口価格と時価総額の推移





(MEMO)

ご注意

- 金額は百万円もしくは千円未満を切り捨てて表示しています。
- パーセントは、小数点第2位を四捨五入して表示しています。
- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが含まれていますが、これらの将来に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものあり、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- 本投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- 本資料に提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった本投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害(直接損害、間接損害の別を問いません。また、その原因を問いません。)に関して、一切責任を負いません。
- 本資料上で提供されている情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性について本投資法人は一切責任を負いません
- 本資料に掲載される情報は、本投資法人が著作権を有します。本投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている本投資法人に関連する商標類(商標、ロゴ及びサービスマーク)は、本投資法人に属するものであり、これを本投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。
- 表紙等に使用している写真は物流施設のイメージとして使用しているものであり、本投資法人の保有物件・取得予定物件ではありません。